

GE_GERICHTE ACJC/343/2021 vom 22. März 2021

GE Cour de justice, 2021-03-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_343_2021

FR: GE_GERICHTE ACJC/343/2021 du 22 mars 2021

IT: GE_GERICHTE ACJC/343/2021 del 22 marzo 2021

Regeste

Résumé: FIXATION JUDICIAIRE DU LOYER - INTÉRÊT MORATOIRE SUR LE TROP-PERCU Pour fixer le point de départ des intérêts moratoires, il est nécessaire que le débiteur soit mis en demeure (art. 104 al. 1 CO), ce qui présuppose une créance exigible et l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO). Dans le cadre d'une diminution de loyer, le Tribunal fédéral a estimé que malgré la créance en restitution du surplus de loyer versé par le locataire - qui avait pour objet l'enrichissement illégitime du bailleur et prenait effet de manière rétroactive à la date du dépôt de la demande - les intérêts devaient courir à la date du jugement, faute d'exigibilité de la créance avant la fin de la procédure, conformément aux règles générales du code des obligations (art. 102 al. 1 et 104 al. 1 CO) et de l'art. 270e CO (arrêt du TF4C_291/2001 du 09.07.2002). L'application de ce raisonnement à la réclamation d'intérêts suite à une fixation rétroactive du loyer initial est conforme à la doctrine la plus récente et à la jurisprudence de la Cour (ACJC/684/2020 du 25.05.2020; ACJC/1312/2018 du 01.10.2018). En effet, tant que le juge n'a pas fixé le juste loyer, la créance compensante - et donc les intérêts en découlant - du locataire n'est pas certaine - et donc exigible.

Volltext

Résumé: FIXATION JUDICIAIRE DU LOYER - INTÉRÊT MORATOIRE SUR LE TROP-PERCU Pour fixer le point de départ des intérêts moratoires, il est nécessaire que le débiteur soit mis en demeure (art. 104 al. 1 CO), ce qui présuppose une créance exigible et l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO). Dans le cadre d'une diminution de loyer, le Tribunal fédéral a estimé que malgré la créance en restitution du surplus de loyer versé par le locataire - qui avait pour objet l'enrichissement illégitime du bailleur et prenait effet de manière rétroactive à la date du dépôt de la demande - les intérêts devaient courir à la date du jugement, faute d'exigibilité de la créance avant la fin de la procédure, conformément aux règles générales du code des obligations (art. 102 al. 1 et 104 al. 1 CO) et de l'art. 270e CO (arrêt du TF4C_291/2001 du 09.07.2002). L'application de ce raisonnement à la réclamation d'intérêts suite à une fixation rétroactive du loyer initial est conforme à la doctrine la plus récente et à la jurisprudence de la Cour (ACJC/684/2020 du 25.05.2020; ACJC/1312/2018 du 01.10.2018). En effet, tant que le juge n'a pas fixé le juste loyer, la créance compensante - et donc les intérêts en découlant - du locataire n'est pas certaine - et donc exigible.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER; LOYER INITIAL; NULLITÉ; INTÉRÊT MORATOIRE

Normes: Normes: CO.270e; CO.104; CO.102

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.